

Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: **IQERA ITALIA SPA NELLA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO-ASSET
MANAGEMENT COMPANY S.P.A.**

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **56/2023**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa TANIA VETTORE**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto 001

Esperto alla stima: Arch. Maria Michela Morsilli
Codice fiscale: MRSMMC60B44E332W
Studio in: Via Melidissa 40 - 30020 Eraclea
Email: mm.morsilli@virgilio.it
Pec: mariamichela.morsilli@archiworldpec.it



RIASSUNTO PERIZIA

Bene: VIA DEL PERER, 42 - FRAZIONE DI MUSSETTA - San Dona' Di Piave (VE) - 30027

Descrizione generica: L'immobile è posto nella frazione di Mussetta, a circa 1,00 km dalla stazione ferroviaria, mentre tutti i principali servizi presenti nel Comune (banche, supermercati, scuole primarie e secondarie, poste, sede municipale, ospedale) sono raggiungibili su percorsi di circa 2 km.. E' posto in una zona con una importante presenza di edifici di recente realizzazione con la presenza prevalente di fabbricati a schiera o piccole palazzine.

Si segnala che la linea ferroviaria Venezia-Trieste è posta a poco più di 40 mt.

Identificativo Lotto: 001

Corpo A ABITAZIONE E AUTORIMESSA: frazione: FRAZIONE DI MUSSETTA, VIA DEL PERER, 42

Quota e tipologia del diritto

Regime Patrimoniale:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Venezia è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Regime Patrimoniale:

Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Venezia è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Gravami e Oneri

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a favore di **REGIONE DEL VENETO**

Derivante da: **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**

A rogito di Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO di San Donà di Piave in data 31/03/2004 ai nn. 4412;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/04/2004 ai nn. 14311/9064;

Contro proprietà 1/2 e proprietà 1/2

Da sezione D: **ASSUMONO CON LA PRESENTE SCRITTURA**



RA PRIVATA, FORMALE ED IRREVOCABILE IMPEGNO ED A PENA DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL CONTRIBUTO A NON ALIENARE O LOCARE L'ALLOGGIO DI PROPRIETA SITO IN COMUNE DI SAN DONA DI PIAVE, BENI COSI CENSITI IN CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN DONA DI PIAVE - FOGLIO 32 MAPPALE 1112 SUB 10, VIA DEL PERER, PIANO 1-2, Z.C. 2, CAT. A/3, CL. 5, VANI 3, SUP.CAT. 50 MQ, RC EURO 224,66, MAPPALE 1112 SUB 9, VIA DEL PERER, PIANO T, Z.C. 2, CAT. C/6, CL. 7, MQ. 20, SUP.CAT. 24 MQ, RC EURO 77,47, TRA I CONFINI IN SENSO ORARIO CON: SUB 1, SUB 11, ANCORA SUB 1 E SUB 8 E 7 STESSO MAPPALE; VIA DEL PERER N. 42, PER IL TERMINE DI CINQUE ANNI DALLA DATA DI STIPULA DEL TITOLO." .

DECRETO DI OMOLOGA SEPARAZIONE CONSENSUALE;

SEPARAZIONE DEL [REDACTED] DECRETO DI OMOLOGA DI SEPARAZIONE DEL [REDACTED] DEPOSITATO PRESSO TRIBUNALE DI VENEZIA IL [REDACTED] NELLE NOTE E' PREVISTA L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE SITA IN SAN DONA' DI PIAVE, VIA PERER, 42 ALLA [REDACTED]

IPOTECA VOLONTARIA a favore di **VENETO BANCA S.P.A.** contro [REDACTED]

Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**

Importo ipoteca: € 194.400,00;

Importo capitale: € 108.000,00;

A rogito di Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO di San Donà di Piave in data 29/03/2010 ai nn. 11700/7638; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/04/2010 ai nn. 11547/2496.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO a favore di **AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE** contro [REDACTED]

Derivante da: **AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;**

Importo ipoteca: € 832.539,90;

Importo capitale: € 416.269,95;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 27/09/2022 ai nn. 3731/11922;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/09/2022 ai nn. 35762/6273.

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di **IQERA ITALIA SPA NELLA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.** contro [REDACTED]

Derivante da: **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;**

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APELLO DI VENEZIA in data 06/03/2023 ai nn. 743;

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/04/2023 ai nn. 13598/10221.

Valore lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui € 90.609,00

si trova:



Sommario

Riassunto Perizia	2
Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.	5
Risposta al primo punto del quesito	7
Risposta al secondo punto del quesito.....	7
Risposta al terzo punto del quesito.....	7
Risposta al quarto punto del quesito	10
Risposta al quinto punto del quesito	14
Risposta al sesto punto del quesito	15
Risposta al punto settimo del quesito.....	16
Risposta all'ottavo punto del quesito.....	17
Risposta al nono punto del quesito.....	20
Risposta al decimo punto del quesito	20
Risposta all'undicesimo punto del quesito	20
Risposta al dodicesimo punto del quesito	21



Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, **la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento**; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – **evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari** - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. **per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:**
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. **per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:**
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli



7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolite, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;

9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.



Beni in San Dona' Di Piave (VE)
Località/Frazione FRAZIONE DI MUSSETTA
VIA DEL PERER, 42

Lotto: 001

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

[REDACTED] Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Data Matrimonio: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Venezia [REDACTED] depositato in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi

Esecutato/i:

[REDACTED] Regime Patrimoniale: SEPARAZIONE DEI BENI Data Matrimonio: [REDACTED] Ulteriori informazioni sul debitore: Con provvedimento del Tribunale di Venezia [REDACTED] depositato in data [REDACTED] è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

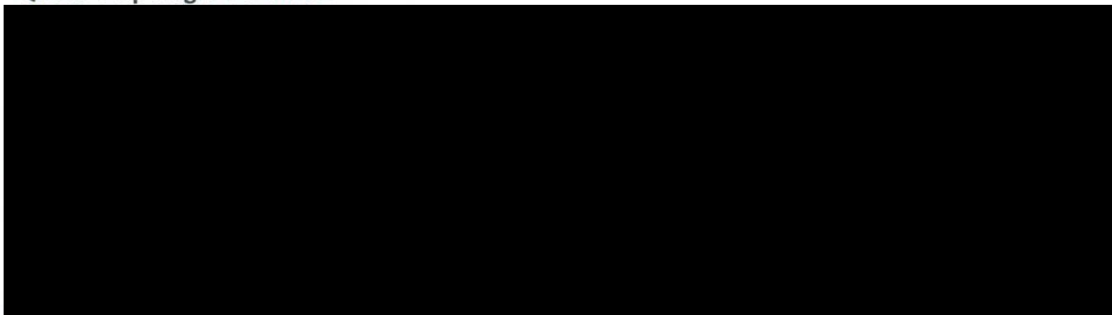
L'immobile è posto nella frazione di Mussetta, a circa 1,00 km dalla stazione ferroviaria, mentre tutti i principali servizi presenti nel Comune (banche, supermercati, scuole primarie e secondarie, poste, sede municipale, ospedale) sono raggiungibili su percorsi di circa 2 km.. E' posto in una zona con una importante presenza di edifici di recente realizzazione con la presenza prevalente di fabbricati a schiera o piccole palazzine. Si segnala che la linea ferroviaria Venezia-Trieste è posta a poco più di 40 mt..



Identificativo corpo: A ABITAZIONE E AUTORIMESSA.

sito in frazione: FRAZIONE DI MUSSETTA, VIA DEL PERER, 42

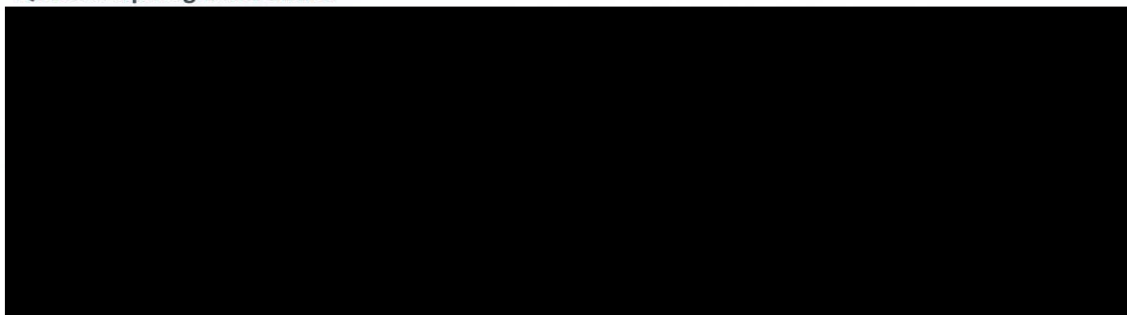
Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Quota e tipologia del diritto



Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- 1.
- 2.



foglio 32, particella 1112, subalterno 10, indirizzo VIA DEL PERER, piano 1-2, comune SAN DONA' DI PIAVE, sezione censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza VANI 3, superficie Totale: 50 m² Totale: escluse aree scoperte 48 m², rendita € euro 224,66

Derivante da: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: L'appartamento confina, a partire da nord ed in senso orario, con sub. 7, con affaccio su scoperto esclusivo, con sub. 12, con affaccio su scoperto comune.

Identificato al catasto Fabbricati :

Intestazione:

- 1.



Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: **CONCESSIONE EDILIZIA n. 253/2001 del 19/07/2001 Prot. n. 7513/28324**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE DI TRE EDIFICI AD USO RESIDENZA PREVIA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE FG. 32 MAPP. 64

Numero pratica: **VARIAZIONE DI INTESTAZIONE CONCESA IN DATA 04/09/2001** [REDACTED]

Numero pratica: **VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA n. 253/2001 del 26/05/2003 Prot. n. 10770/21250**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE DI TRE EDIFICI AD USO RESIDENZA PREVIA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE FG. 32 MAPP. 64

Numero pratica: **AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' del 24/06/2003 Prot. n. 11412/24709 C.E. 253/2001**

Intestazione: [REDACTED]

Per lavori: COSTRUZIONE DI TRE EDIFICI AD USO RESIDENZA PREVIA DEMOLIZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE

4.1.1 Conformità edilizia:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: L'autorimessa è attrezzata ed utilizzata come cucina/lavanderia, ed il ripostiglio, sempre posto al piano terra, è utilizzato a bagno, mentre al piano primo non è presente l'angolo cottura e non sono visibili gli arrivi degli impianti specifici. L'uso attuale dei locali posti al piano terra non è consentito per ragioni di ordine igienico-sanitario.

E' stata realizzata una scala di collegamento tra il piano primo e l'autorimessa. Tale scala andrebbe compartimentata e realizzata in conformità a quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Si ritiene che sia difficile eseguire l'opera garantendo le superfici minime previste per l'autorimessa e pertanto si prevede la rimessa in pristino.

E' stato ricavato un locale al piano primo all'interno del soggiorno-angolo cottura. Tale locale non può essere autorizzato in quanto va a ingombrare la superficie minima prevista dal Regolamento Edilizio per il soggiorno cucina.

Si ribadisce che non è presente la caldaia, ma solo l'impianto di distribuzione con i relativi corpi scaldanti.

Regolarizzabili mediante la messa in pristino dello stato autorizzato con:



- la rimozione del locale posto al piano primo e realizzato con pareti in cartongesso;
- il ripristino della zona cottura laddove autorizzato previo rintraccio o rifacimento dell'impianto idrico, di scarico e di quant'altro necessario;
- la rimozione della scala di collegamento tra i piani terra e primo con il ripristino del foro del solaio;
- la rimozione degli impianti ad uso cucina e bagno posti al piano terra.

Il costo necessario per il ripristino dello stato dei luoghi è approssimativamente stimato in euro 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia;

note: Si precisa, inoltre, che la determinazione della fattibilità e possibilità, di eventuali sanatorie edilizie, nonché la determinazione dei relativi costi, così come espressi in perizia, deve ritenersi di carattere meramente informativo e non vincolante (in quanto non può escludersi che un rilievo accurato e di dettaglio della consistenza allo stato di fatto degli immobili pignorati, con successiva sua restituzione grafica e comparazione con gli elaborati grafici legittimanti amministrativamente i beni e/o l'emergere di eventuali ulteriori pratiche edilizie, sanatorie, condoni, comunicazioni, ecc. possa comportare la constatazione di difformità, anche sostanziali, non qui evidenziate. Pertanto si sottolinea, che in caso di aggiudicazione dei beni all'asta, l'effettiva sanabilità o meno dei beni oggetto di pignoramento e gli eventuali importi per sanzioni/diritti comunali/oneri, ecc., come dovuti, saranno determinabili, in concreto, solo dall'amministrazione comunale, a fronte di precisa istruttoria, da elaborarsi su relativa istanza di sanatoria, depositata presso la P.A. competente.

Si precisa, inoltre, che non sono state rilevate le dimensioni complessive (planimetriche ed altimetriche) del lotto di terreno su cui l'immobile pignorato insiste, poiché non precisamente richiesto dal Giudice.

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	/
In forza della delibera:	Il Consiglio Comunale con delibera n. 53 del 12/11/2020 e con delibera n. 78 del 05/10/2022 ha rispettivamente adottato ed approvato la Variante generale n. 24 al Piano degli Interventi. Tale variante
Zona omogenea:	Zona B2 art. 27 NTO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	NO

Note sulla conformità:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: Le difformità edilizie riscontrate sono anche



difformità da quanto previsto dal Regolamento Edilizio. Le spese per la regolarizzazione di tale difformità sono riportate nel capitolo delle regolarizzazioni edilizie.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione: di cui al punto A ABITAZIONE E AUTORIMESSA

DESCRIZIONE IMMOBILE

L'immobile si sviluppa su tre piani: piano terra, primo e secondo e costituisce una porzione centrale di un complesso di quattro unità assimilabili tipologicamente alla tipologia a schiera.

L'accesso al piano primo avviene da una scala esterna, mentre il piano primo e secondo sono collegati da una scala interna.

E' presente una piccola area scoperta esclusiva, accessibile dal locale autorimessa, recintata e pavimentata in parte con piastre di ghiaino lavato.

Tutto l'immobile è a destinazione residenziale.

Al piano terra è presente il garage, al piano primo è presente il locale pranzo-soggiorno ed al piano secondo una stanza con poggiole ed un bagno.

Tali destinazioni corrispondono a quanto descritto nei grafici di cui la VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA n. 253/2001 del 26/05/2003 Prot. n. 10770/21250

DESCRIZIONE DELLE FINITURE

- I soffitti e le pareti si presentano generalmente intonacati e dipinti, fatto salvo le pareti dei bagni e la parete dell'autorimessa utilizzata a cucina, che sono rivestiti in materiale ceramico;
- La pavimentazione del piano primo e secondo è in legno, mentre quella del piano terra è in materiale ceramico;
- Le porte interne sono in legno;
- I serramenti sono in legno dotati di scuri
- Il portone di accesso è costituito da una portafinestra dotata di scuro;
- La scala interna di collegamento ai piani è in muratura rivestita in legno;
- Il bagno del piano secondo è organizzato con wc, bidet, lavello e vasca;
- Il locale ripostiglio posto al piano terra è dotato di wc, lavello e doccia;
- All'interno del locale autorimessa è posto un attacco per la lavatrice e gli impianti per uso cucina;
- Nel bagno del piano secondo è presente un boiler per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, mentre non è presente una caldaia, che probabilmente era posizionata dove ora c'è il boiler;
- Gli elementi radianti sono in alluminio;
- Gli impianti idrico ed elettrico sono funzionanti.

DESTINAZIONE E SUPERFICIE NETTA DEI LOCALI desunte dagli elaborati grafici allegati al VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA n. 253/2001 del 26/05/2003 Prot. n. 10770/21250

SUPERFICI NETTE x COEFF. DI OMOGENEIZZAZ.%

PRANZO-SOGGIORNO PIANO I°	mq.	18,17	1,00	18,17
CAMERA PIANO II°	mq.	15,25	1,00	15,25
DISIMPEGNO PIANO II°	mq.	1,40	1,00	1,40



BAGNO PIANO II°	mq.	5,10	1,00	5,10
POGGIOLO PIANO II°	mq.	2,57	0,30	0,77
AUTORIMESSA	mq.	17,14	0,5	8,57
RIP.	mq.	3,19	0,5	1,60
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA	mq.	17,00	0,1	1,70

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE dedotta dagli elaborati grafici allegati alla **VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA n. 253/2001 del 26/05/2003 Prot. n. 10770/21250**

SUPERFICI LORDE X COEFF. DI OMOGENEIZZAZ.%

PIANO TERRA	mq.	24,06	0,50	12,03
PIANO PRIMO	mq.	24,06	1,00	24,06
PIANO SECONDO	mq.	31,05	1,00	31,05
POGGIOLO	mq.	2,57	0,30	0,77
SCOPERTO ESCLUSIVO	mq.	17,00	0,10	1,70
mq. TOTALI				69,61

1. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

2. Quota e tipologia del diritto

1/2 di [REDACTED] Piena proprietà

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **98,74**

Condizioni generali dell'immobile:

L'unità immobiliare si presenta in **DISCRETO** stato di conservazione e manutenzione.

Le problematiche più evidenti e importanti sono relative a: segni di umidità di risalita sulle pareti



perimetrali del piano terra e tracce di probabile infiltrazione/ muffa da condensa sul soffitto del piano secondo.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE dedotta dagli elaborati grafici allegati alla **VARIANTE A CONCESSIONE EDILIZIA n. 253/2001 del 26/05/2003 Prot. n. 10770/21250.**

Il calcolo della superficie commerciale è stato eseguito ai sensi del D.P.R. n. 138/98, così come recepito dalle Istruzioni dell'Agenzia del Territorio per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Per il calcolo della superficie omogeneizzata, si è ritenuto, per la sua peculiarità, di considerare la superficie della pertinenza esclusiva accessoria a servizio dell'abitazione al 50% anche se non comunicante con l'abitazione.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
AUTORIMESSA PIANO TERRA	sup lorda di pavimento	0	24,06	0,50	12,03	€ 1.570,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	sup lorda di pavimento	0	55,11	1,00	55,11	€ 1.570,00
POGGIOLO	sup lorda di pavimento	0	2,57	0,30	0,77	€ 1.570,00
SCOPERTO ESCLUSIVO	sup lorda di pavimento	0	17,00	0,10	1,70	€ 1.570,00
			98,74		69,61	

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

Titolare/Proprietario:

[REDACTED], proprietà
1/2

[REDACTED], proprietà 1/2

proprietari ante ventennio ad oggi . In forza di **COMPRAVENDITA** - a rogito di BNOTAIO VIANELLO ANGELO SERGIO, in data 26/06/2003, ai nn. 3550/1658; trascritto a VENEZIA, in data , ai nn. 27805/17906.

Identificativo corpo: A ABITAZIONE E AUTORIMESSA

sito in San Dona' Di Piave (VE), VIA DEL PERER, 42 **Occupato dal debitore e dai suoi familiari**

Note: Nell'immobile risulta risiedere il solo debitore [REDACTED]

L'atto di separazione prevede l'assegnazione dell'abitazione, dove è previsto che vivrà prevalentemente [REDACTED]



Risposta al sesto punto del quesito

Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

DECRETO DI OMOLOGA SEPARAZIONE CONSENSUALE;
SEPARAZIONE DEL [REDACTED] DECRETO DI OMOLAGA DI SEPARAZIONE [REDACTED]
DEPOSITATO PRESSO TRIBUNALE DI VENEZIA IL [REDACTED]
NELLE NOTE E' PREVISTA L'ASSEGNAZIONE DELL'ABITAZIONE SITA IN SAN DONA' DI
PIAVE, VIA PERER, 42 ALLA [REDACTED]

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA a favore di REGIONE DEL VENETO
Derivante da: **ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO;**
A rogito di Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO di San Donà di Piave in data 31/03/2004 ai nn. 4412;
Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 13/04/2004 ai nn. 14311/9064;
Contro [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/2 e [REDACTED]
[REDACTED] proprietà 1/2
Da sezione D: "I SIGNORI [REDACTED] ASSUMONO CON LA PRESENTE SCRITTURA PRIVATA, FORMALE ED IRREVOCABILE IMPEGNO ED A PENA DI DECADENZA DAL BENEFICIO DEL CONTRIBUTO A NON ALIENARE O LOCARE L'ALLOGGIO DI PROPRIETA SITO IN COMUNE DI SAN DONA DI PIAVE, BENI COSI CENSITI IN CATASTO FABBRICATI: COMUNE DI SAN DONA DI PIAVE - FOGLIO 32 MAPPALE 1112 SUB 10, VIA DEL PERER, PIANO 1-2, Z.C. 2, CAT. A/3, CL. 5, VANI 3, SUP.CAT. 50 MQ, RC EURO 224,66, MAPPALE 1112 SUB 9, VIA DEL PERER, PIANO T, Z.C. 2, CAT. C/6, CL. 7, MQ. 20, SUP.CAT. 24 MQ, RC EURO 77,47, TRA I CONFINI IN SENSO ORARIO CON: SUB 1, SUB 11, ANCORA SUB 1 E SUB 8 E 7 STESSO MAPPALE; VIA DEL PERER N. 42, PER IL TERMINE DI CINQUE ANNI DALLA DATA DI STIPULA DEL TITOLO."

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:

6.2.1 Iscrizioni:

IPOTECA VOLONTARIA a favore di **VENETO BANCA S.P.A.** contro [REDACTED]
[REDACTED] Derivante da: **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;**
Importo ipoteca: € 194.400,00;
Importo capitale: € 108.000,00;
A rogito di Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO di San Donà di Piave in data 29/03/2010 ai



nn. 11700/7638; Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 07/04/2010 ai nn. 11547/2496.

IPOTECA DELLA RISCOSSIONE RUOLO a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE contro

Derivante da: AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO;

Importo ipoteca: € 832.539,90;

Importo capitale: € 416.269,95;

A rogito di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE in data 27/09/2022 ai nn. 3731/11922;

Iscritto/trascritto a VENEZIA in data 28/09/2022 ai nn. 35762/6273.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di IQERA ITALIA SPA NELLA QUALITA' DI PROCURATRICE DI AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. contro

Derivante da: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILE;

A rogito di UFFICIALE GIUDIZIARIO UNEP PRESSO CORTE D'APPELLO DI VENEZIA in data 06/03/2023 ai nn. 743;

iscritto/trascritto a VENEZIA in data 24/04/2023 ai nn. 13598/10221.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna.

Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia: Nessuna.

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:

Millesimi di proprietà: /

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: /

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: /

Avvertenze ulteriori: Dalla ricerca presso il Tribunale Ordinario di Venezia alla data del 31.07.2023 non risultano iscritti contenziosi.



Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

METODO DEL MERCATO

Dalla ricerca effettuata negli ultimi 12 mesi anni di transazione per immobili simili a quello oggetto di stima (categoria catastale A/3, porzione di schiera), all'interno del foglio catastale 32 del Comune di San Donà di Piave, non sono risultate compravendite confrontabile con l'immobile di stima e, pertanto, non si è proceduto secondo i parametri dell'International Valuation Standards (IVS) con il metodo dei valori comparabili.

FONTI DIRETTE E INDIRETTE

Nella formulazione del giudizio di stima si è tenuto conto delle offerte presenti sul mercato raggruppate sui vari portali web, provenienti dalle agenzie e privati e dalle quotazioni indicate dalle piattaforme web specializzate nel settore.

Nel portale "Caasa.it" al 03.08.2023 a San Donà di Piave sono presenti 42 offerte per villette a schiera in vendita.

Il prezzo richiesto delle villette a schiera in vendita in media in tutta la città è oggi pari a 1.745 €/m² ed è nella maggioranza dei casi compreso tra 1.155 €/m² e 2.275 €/m².

La quotazione riportata nella piattaforma web "Borsino Immobiliare", considerando Zona Centrale, abitazioni in stabili di fascia media, riferita al valore medio, è di euro 1310,00 mq.

La quotazione riportata della piattaforma web "Immobiliare.it" a Giugno 2023, riferita al valore medio è stato di € 1.659 al metro quadro.

Pertanto, tenendo conto della localizzazione dell'immobile oggetto di stima, completato nel 2003, in base alla particolare appetibilità del contesto e localizzazione dell'immobile, inoltre, tenendo conto che trattasi di una porzione di una edificio assimilabile alla tipologia a schiera con piccola area scoperta di pertinenza esclusiva, si ritiene di considerare a base del valore di stima quello medio tra quelli individuati, $(1745,00 + 1310,00 + 1659,00) / 3 = 1571,33$ euro/mq, arrotondato ad euro 1570,00 per metro quadrato di superficie commerciale.

Tale indicazione di prezzo viene ulteriormente confermate dal confronto con il Valore Normale espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate. Il Valore Normale espresso nelle tabelle dall'Agenzia delle Entrate per la destinazione residenziale, SAN DONA' DI PIAVE, Centrale/ CAPOLUOGO, anno 2022, semestre 2, per stato di conservazione Normale, tipologia Ville e Villini oscilla tra euro 1000,00/mq. (Min) e 1500,00/mq. (Max)..

8.2.2 Fonti di informazione:

8.3.3 Valutazione corpi:

A ABITAZIONE E AUTORIMESSA.

Stima sintetica a vista dell'intero corpo € 0, Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 109.287,70.



<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
AUTORIMESSA PIANO TERRA	12,03	€ 1.570,00	€ 18.887,10
ABITAZIONE PIANO PRIMO E SECONDO	55,11	€ 1.570,00	€ 86.522,70
POGGIOLO	0,77	€ 1.570,00	€ 1.208,90
SCOPERTO ESCLUSIVO	1,70	€ 1.570,00	€ 2.669,00
Stima sintetica a vista dell'intero corpo			€ 0,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 109.287,70
Valore corpo			€ 109.287,70
Valore accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 109.287,70
Valore complessivo diritto e quota			€ 109.287,70
Valore di stima			€ 0,00

Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
A ABITAZIONE E AUTORIMESSA		69,61	€ 109.287,70	€ 109.287,70

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ -5.000,00
REDAZIONE APE	€ -250,00
INTERVENTI DI VERIFICA E RISOLUZIONE FENOMENI DI INFILTRAZIONE/ CONDENSA/ UMIDITA' DI RISALITA (Importo da considerarsi assolutamente indicativo, formulato in percentuale rispetto al valore dell'immobile)	€ -10.928,70
INSERIMENTO NUOVA CALDAIA E COLLEGAMENTO IMPIANTO	€ -2.500,00
Giudizio di comoda divisibilità: IL COMPENDIO IMMOBILIARE (FORMATO DA ABITAZIONE ED AUTORIMESSA) NON E' DIVISIBILE	



Costi di cancellazione oneri e formalità:

A ABITAZIONE E AUTORIMESSA

<i>Tipologia</i>	<i>Costo</i>
Trascrizione pregiudizievole - Verbale di pignoramento immobili	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Ipoteca della riscossione ruolo	€ 35,00
Altra limitazione	€ 0,00

Totale costi di cancellazione a carico della procedura: € 364,00

8.5.5 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello
stato di fatto in cui si trova:

€ 90.609,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: **A ABITAZIONE E AUTORIMESSA**

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente

Indice di prestazione energetica: /

Note Indice di prestazione energetica: **Dalla ricerca presso il Portale Ve.Net. Energia Edifici, non risulta presente l'Attestato di Certificazione Energetica.**



Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota

Giudizio di comoda divisibilità: IL COMPENDIO IMMOBILIARE NON E' DIVISIBILE

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

E.I. 56_2023 ALLEGATO FOTOGRAFICO

E.I. 56_2023 COMPRAVENDITA DEL 26.06.2023 REP. 3550/1658 Notaio VIANELLO ANGELO SERGIO

E.I. 56_2023 ESTRATTO DI MAPPA SAN DONA' DI PIAVE FG. 32 MAPP. 1112

E.I. 56_2023 ELABORATO PLANIMETRICO FG. 32 MAPP. 1112

E.I. 56_2023 ELENCO SUBALTERNI FG. FG. 32 MAPP. 1112

E.I. 56_2023 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 32 MAPP. 1112 SUB. 9

E.I. 56_2023 PLANIMETRIA CATASTALE FG. 32 MAPP. 1112 SUB. 10

E.I. 56_2023 VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 32 MAPP. 1112 SUB. 9

E.I. 56_2023 VISURA STORICA PER IMMOBILE FG. 32 MAPP. 1112 SUB. 10

E.I. 56_2023 C.E. N. 253.2001 del 19.07.2001

E.I. 56_2023 VARIANTE A C.E. N. 253.2001 del 26.05.2003

E.I. 56_2023 GRAFICI ESTRATTI DA VARIANTE A C.E. N. 253.2001 del 26.05.2003

E.I. 56_2023 CERTIFICATO DI AGIBILITA'

E.I. 56_2023 ESTRATTO PER RIASSUNTO ATTO DI MATRIMONIO

E.I. 56_2023 SEPARAZIONE E PROVV. ASS. CASA CONIUGALE

E.I. 56_2023 CONTESTUALE STATO FAMIGLIA STATO CIVILE E RESIDENZA

E.I. 56_2023 CONTESTUALE STATO FAMIGLIA STATO CIVILE E RESIDENZA

E.I. 56_2023 CONTESTUALE STATO FAMIGLIA STATO CIVILE E RESIDENZA

E.I. 56_2023 ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA ISCRIZIONE RG 14311 RP 9064 DEL 13.04.2004

E.I. 56_2023 ISPEZIONE IPOTECARIA NOTA ISCRIZIONE RG 35762 RP 6273 DEL 28.09.2022

E.I. 56_2023 ISPEZIONE IPOTECARIA PER IMMOBILE AL 03.09.2023

E.I. 56_2023 ISPEZIONE TRIBUNALE ORDINARIO VENEZIA DOMANDE GIUDIZIALI

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono intestati a soggetti privati e pertanto si considerano fuori campo IVA e la cessione sarà soggetta ad imposta di registro, ad imposta ipotecaria e catastale.



Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto	001
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Corpo A ABITAZIONE E AUTORIMESSA: 1/2 di [REDACTED] - Piena proprietà 1/2 di [REDACTED] Piena proprietà
Identificativo catastale	<p>Corpo A ABITAZIONE E AUTORIMESSA: <u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2</p> <p>2. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2,</p> <p>foglio 32, particella 1112, subalterno 10, indirizzo VIA DEL PERER, piano 1-2, comune SAN DONA' DI PIAVE, sezione censuaria 2, categoria A/3, classe 5, consistenza VANI 3, superficie Totale: 50 m² Totale: escluse aree scoperte 48 m², rendita € euro 224,66</p> <p><u>Identificato al catasto Fabbricati :</u></p> <p>1. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2</p> <p>2. [REDACTED] Diritto di: Proprieta' per 1/2,</p> <p>foglio 32, particella 1112, subalterno 9, indirizzo VIA DEL PERER, piano T, comune SAN DONA' DI PIAVE, sezione censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 20 m², superficie 20 m², rendita € euro 77,47</p>
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: <u>90.609,00 €</u>

Data generazione:
04-09-2023 11:09

L'Esperto alla stima
Arch. Maria Michela Morsilli

Pag. 21
Ver 3.2.1
Edicom Finance srl

